

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS: Haudankorva III E AK-alue

### 1. Sopijapuolet

**1.1** Forssan kaupunki, 0145626-1, jäljempänä kaupunki, PL 62, 30101 Forssa.

**1.2** Marko Varalahti, Hugo Varalahti ja Kim Varalahti. Jäljempänä maanomistaja.

### 2. Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Maanomistajan omistamat rekisteriyksiköt liitekartasta (LIITE 1) ilmenevällä asemakaavamuutoksen alueella (jäljempänä sopimusalue):

- kiinteistö 61-6-165-26

Ehdotuksena 10.10. – 8.11.2022 julkisesti nähtävillä ollut, 11.5.2022 päivätty Haudankorva III E –asemakaava ja asemakaavan muutos, jäljempänä asemakaava. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaa on tarkistettu kyseisen kiinteistön kohdalla saatujen lausuntojen perusteella vähäisessä määrin, sisältö on pysynyt samana. Hyväksyttävän asemakaava ja asemakaavamuutoksen päivämäärä on 12.1.2023. Sopimusalueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksista sekä toteuttamiseen liittyvistä maa- ja vesialueluovutuksista sopiminen.

### 3. Asemakaavamuutos

Sopijapuolet toteavat, että kaupunki on vuoden 2009 kaavoituskatsauksella laittanut vireille sopimusaluetta koskevan asemakaavan alueen maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.6.2009 (237 §) hyväksynyt mm. sopimusaluetta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), jossa on ilmoitettu kaupungin tekemän alueen maanomistajien kanssa tarvittavat maankäyttösopimukset.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 11.5.2020 (39 §) hyväksynyt sopimusaluetta koskevien maankäyttösopimusten yleiset periaatteet sekä valtuuttanut teknisen ja ympäristötoimen toimialan laatimaan tarvittavat maankäyttösopimukset ja tuomaan ne kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ennen asemakaavan hyväksymistä. Maanomistajat ovat omalta osaltaan hyväksyneet tämän maankäyttösopimuksen 26.2.2022 ja 28.2.2022. **Kaupunginhallitus on kokouksessaan xx.xx.202x (xxx §) hyväksynyt tämän maankäyttösopimuksen. Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.202x alkaen.**

### 4. Maa-alueiden luovuttaminen ja luovutuksen peruste

#### 4.1 Ilmaiseksi luovutettava(t) katualueen/-alueiden osa(t):

Ei luovutettavaa katualuetta.

#### 4.2 Muut luovutettavat maa- sekä vesialueiden osat

Ei muita luovutettavia alueita.

## 5. Vastike

Maanomistaja maksaa kaupungille rahasuorituksena maankäyttösopimuskorvausta 4.800 euroa. Korvauksen määräytymisperuste: 60 % asemakaavan mukaisesta arvonnoususta (8.000 €).

Maankäyttösopimuskorvauksen maksuvelvollisuus alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Maankäyttösopimuskorvauksen tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa seuraavan vuoden loppuun mennessä. Maanomistaja voi koska tahansa tätä ennen maksaa maankäyttösopimuskorvauksen pois.

Maankäyttösopimuskorvausta ei tässä tapauksessa sidota indeksiin. Yllä mainittu maankäyttösopimuskorvaus 4.800 euroa muodostaa maanomistajalle maksettavaksi tulevan maankäyttösopimuskorvauskokonaisuuden.

## 6. Asemakaavamuutos ja sen toteuttaminen

Edellä kohdassa 3. mainitun asemakaavan osalta on tehty erillinen sopimus maanomistajan kanssa tämän osallistumisesta kaavahankkeen suunnittelu- yms. kustannuksiin. Em. kustannus ei sisälly tämän asiakirjan tarkoitamaan maankäyttösopimuskorvukseen, vaan sen perii maanomistajalta maankäytönsuunnittelu erikseen.

## 7. Erimielisyys

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joista ei neuvotteluteitse päästä sovintoon, ratkaistaan kaupungin kotipaikan mukaisessa toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Forssassa xx.xx.202x

Forssan kaupunki

Maanomistajat

Jari Kesäniemi  
kaupunginjohtaja

Marko Varalahti

Hanna Saarni  
hallintojohtaja

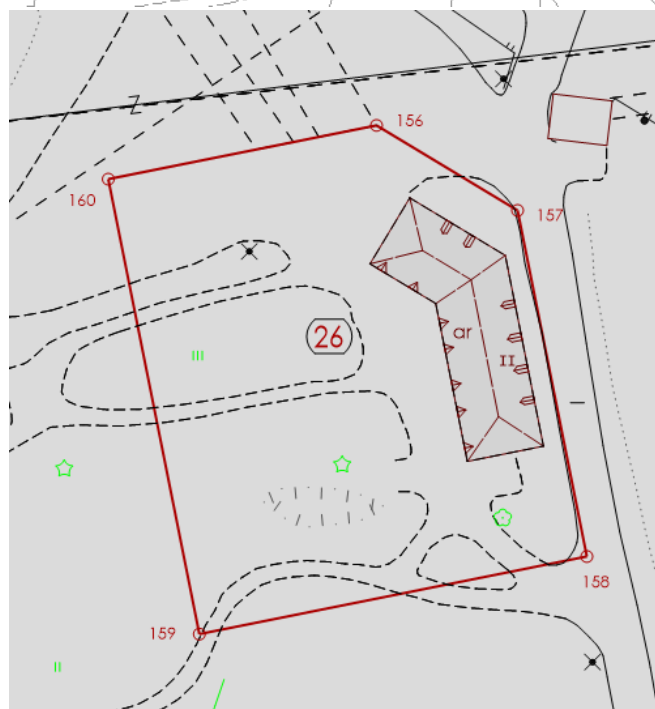
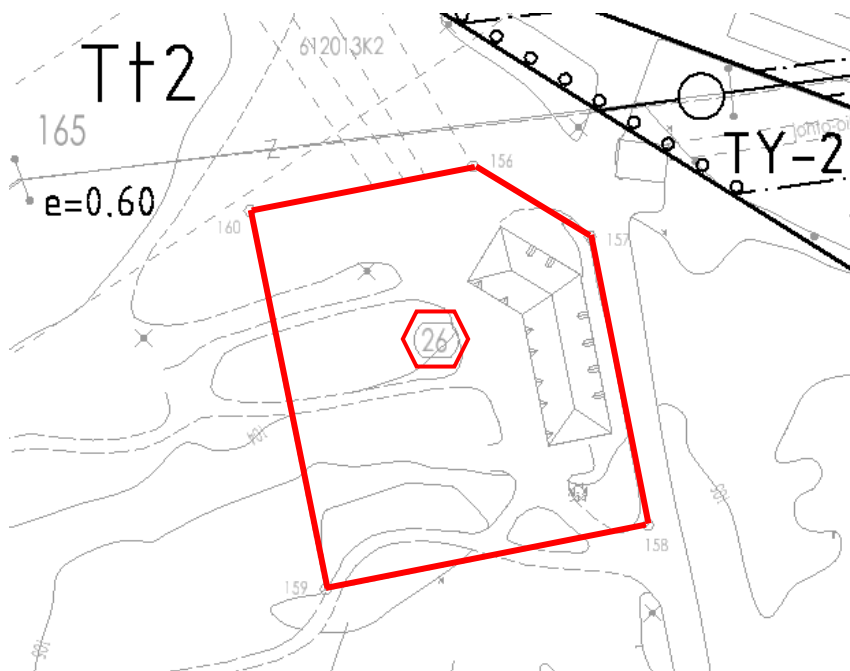
Hugo Varalahti

Kim Varalahti

LIITE xx maankäyttösuunnitelmaan xx.xx.202x: (Luonnosversio 12.1.2023) (x/x)  
Forssan kaupunki / Varalahti Marko, Varalahti Hugo ja Varalahti Kim

Maanomistaja	Tontti 61-6-165-26	Varalahti Marko Varalahti Hugo Varalahti Kim
--------------	--------------------	--

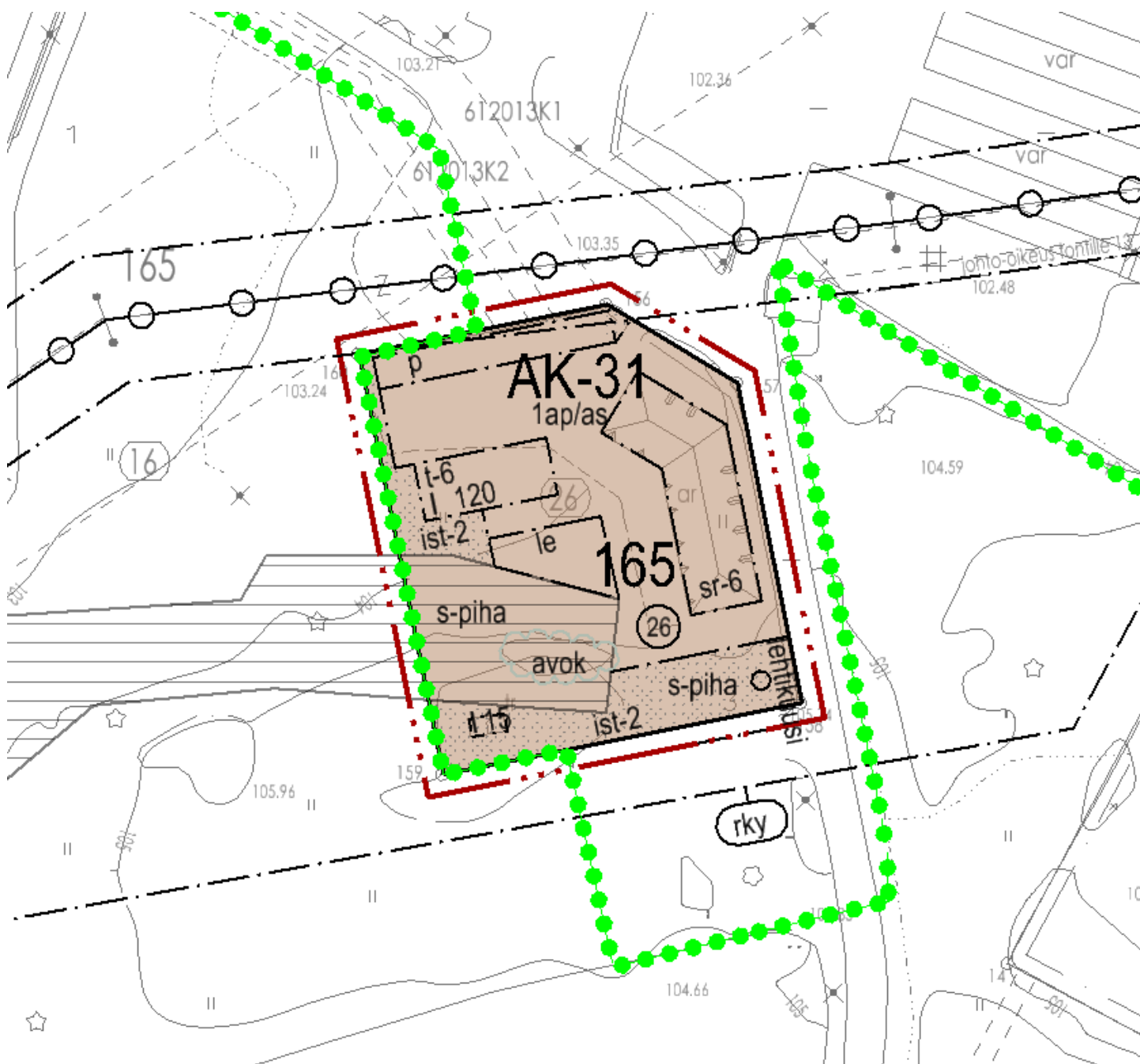
**VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA: Tt2**



Tontti 61-6-165-26 3658 m<sup>2</sup>

- Sisältyy kokonaan kaavamutoksen alueeseen.
- Tt2 -korttelialuetta, rakennusoikeus 2195 k-m<sup>2</sup>.
- Ei ilmaiseksi luovutettuja katualueita.
- **Rakennusoikeuden arvo noin 15.000 euroa.**

## HAUDANKORVA III E ASEMAKAAVAEHDOTUS: AK



### Tontti 61-6-165-26

- Tuleva AK -tontti 61-6-165-26 (p-ala 3658 m<sup>2</sup>) kokonaan.
- AK-rakennusoikeutta noin 825 (sr-6) + 135 = 960 k-m<sup>2</sup>.
- Perusrakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>.
- Ei luovutettavia yleisiä alueita.
- **Rakennusoikeuden arvo noin 23.000 euroa.**